

V o r l a g e**für den Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss
zu TOP 13.****Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße - Neu“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

1. Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße - Neu“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
2. Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplan setzt in seiner bisherigen Fassung ein sonstiges Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Höhe von 361,0 m über NN bebaut werden darf. Dieses Maß entspricht einer Bauhöhe von 13,30 m über der Oberkante der Talstraße an der Nordwestecke des Grundstücks Talstr. 26. Eine zusätzliche Bauhöhe von 5 m ist in bestimmten Fällen zulässig. Im Süden ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Es wird weiterhin festgelegt, dass im gesamten Plangebiet mindestens 26 standortheimische Laubbäume anzupflanzen sind. Diese Festsetzung ist bereits erfüllt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlagen“ dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Durch die vorliegende Planänderung sollen zusätzlich Ferienwohnungen in diesem Bereich des Salztalparadieses eingerichtet werden können, um einen entsprechenden Bedarf zu decken und damit die Entwicklungsfähigkeit der Gesamtanlage zu unterstützen. Damit werden die raumordnerischen Ziele zugunsten der Erholung und des Fremdenverkehrs unterstützt. Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, so dass keine weitergehende Bebauung ermöglicht wird, als dies bislang der Fall ist. Da aufgrund der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ein entsprechender Stellplatzbedarf entsteht, der in unmittelbarer Nähe gedeckt werden sollte, wird zusätzlich zur unveränderten überbaubaren Fläche eine entsprechende Fläche für Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird für den sehr eng gefassten Änderungsbereich nicht übernommen, da sie für den gesamten Planbereich bereits umgesetzt wurde.

Belange des Klimaschutzes sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen,

räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Das beschleunigte Verfahren wird nach den Vorschriften gemäß § 13a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Feuerschutz- und Friedhofsausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss dem Rat der Stadt Bad Sachsa folgende Beschlussfassung zu unterbreiten:

Der Rat der Stadt Bad Sachsa beschließt Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 A „Talstraße - Neu“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Bad Sachsa stimmt dem vorliegenden Planentwurf einschließlich Begründung zu und beschließt die öffentliche Auslegung des Planentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Der Öffentlichkeit wird durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Bürgermeister



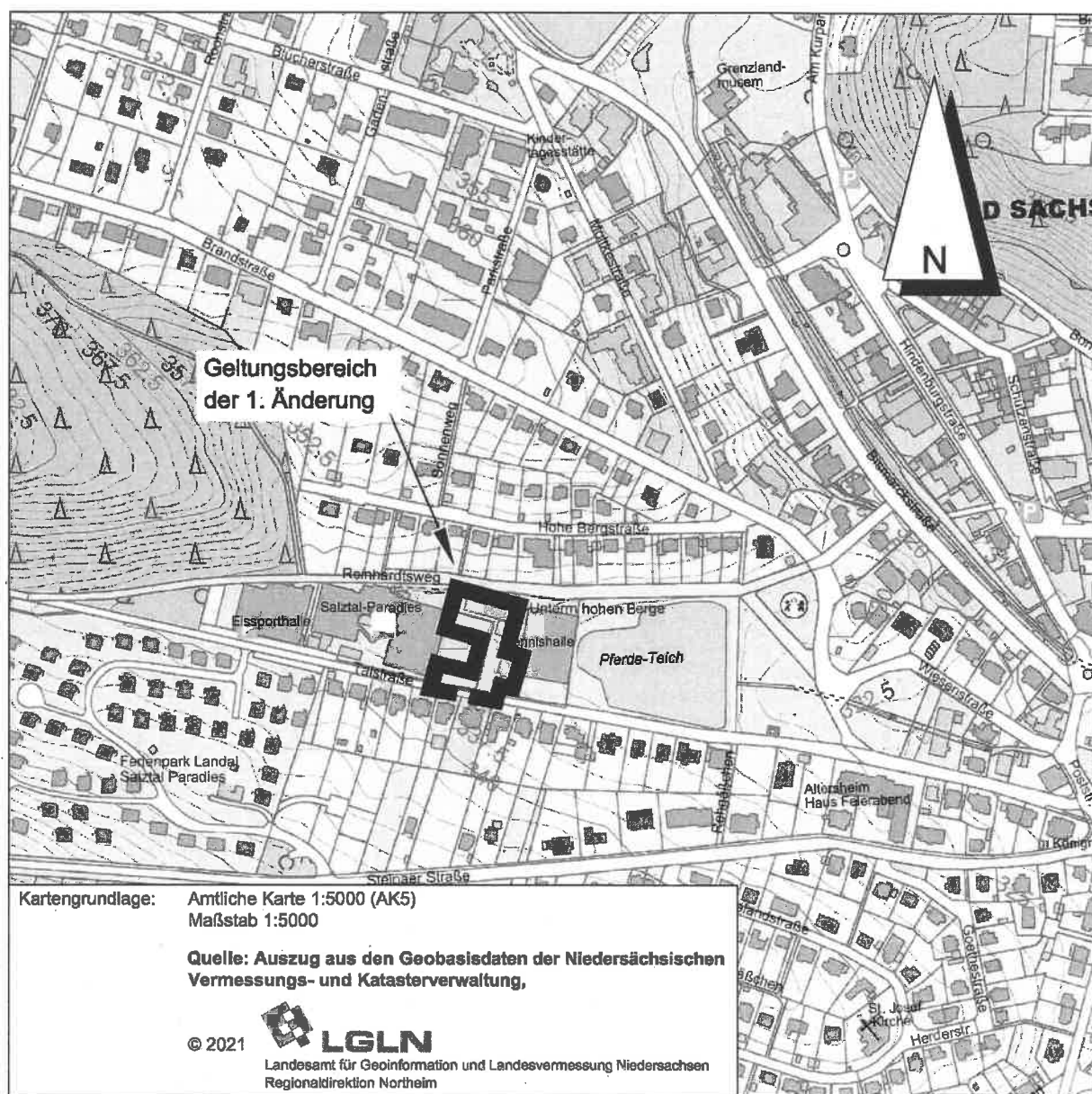
(Q u a d é)

Anlage

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

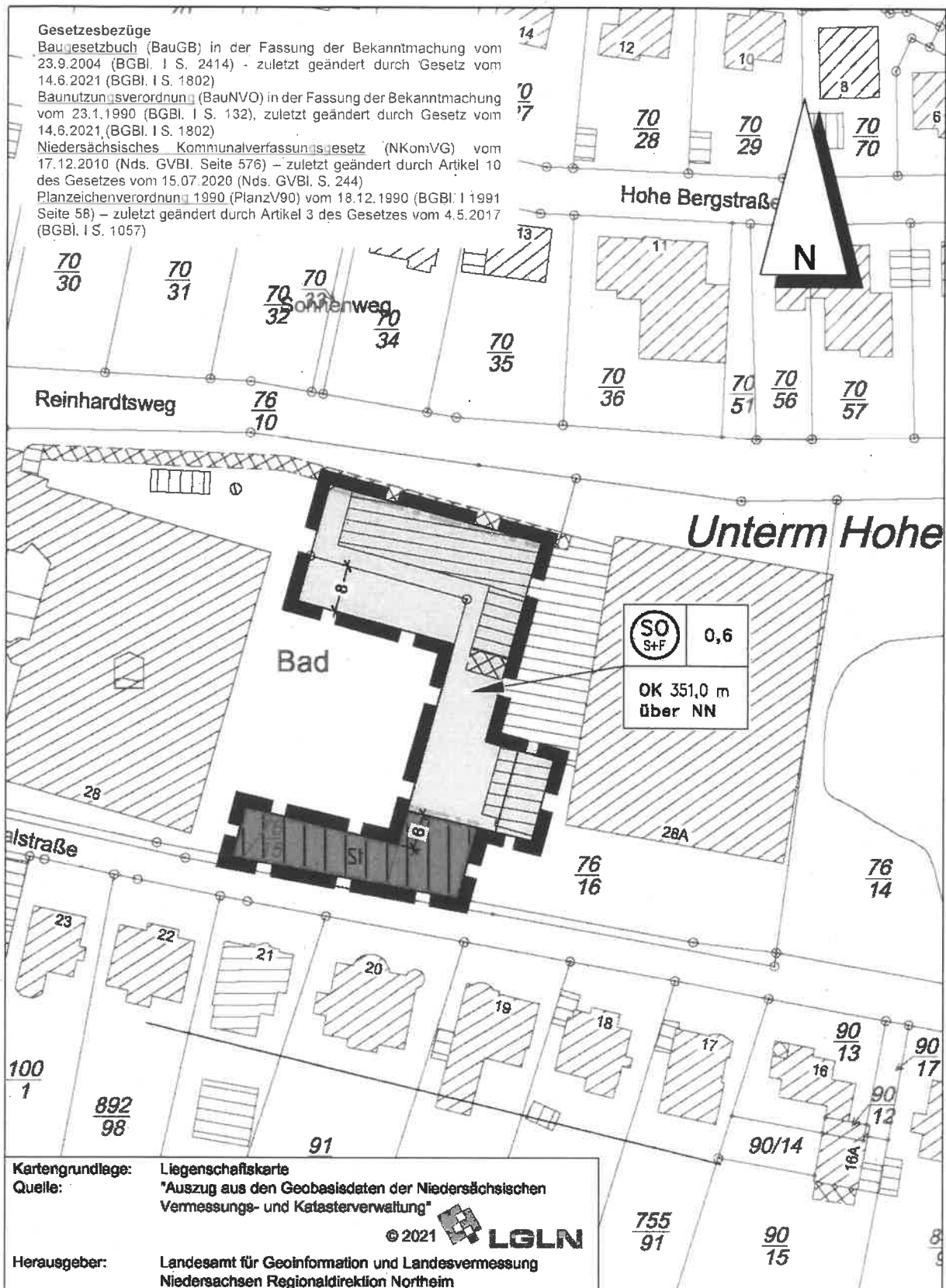
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
22.10.2021			

STADT BAD SACHSA BEBAUUNGSPLAN NR. 30A „TALSTRAßE - NEU“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße – neu“, 1. Änderung, M 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sondergebiet, Sport- und Freizeitanlagen
(§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 351,0 m über NN Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Sport- und Freizeitanlagen sowie Ferienwohnungen mit untergeordneter Gastronomie zulässig (gemäß § 11 BauNVO).
2. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe über NN = Normal-Null (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
3. Gemäß § 31 BauGB kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5m überschritten werden.

HINWEIS

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft ein verrohrter Graben, der bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist (Lageplan im Maßstab 1:50.000 siehe Begründung).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Sachsa diesen Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße - neu“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Flur: Flur

Gemarkung: Bad Sachsa

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 060-L4-161-2021, Stand vom).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken).

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Osterode, den
(Ort) (Datum)

LGLN RD Northeim - Katasteramt Osterode
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2021

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lohthorfer Straße 16
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, 1. Änderung und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Vorlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Sachsa hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A „Talstraße - neu“ in der Kernstadt Bad Sachsa beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich westlich der Stadtmitte zwischen dem Reinhardtsweg im Norden und Talstraße im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Nach den Darstellungen des derzeit noch geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 1998 (RROP) für den ehemaligen Landkreis Osterode am Harz wird Bad Sachsa als Grundzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr festgelegt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sachsa stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlagen“ dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang ein sonstiges Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Höhe von 361,0 m Über NN bebaut werden darf. Dieses Maß entspricht einer Bauhöhe von 13,30 m über der Oberkante der Talstraße an der Nordwestecke des Grundstücks Talstr. 26. Eine zusätzliche Bauhöhe von 5 m ist in bestimmten Fällen zulässig.

Im Süden ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

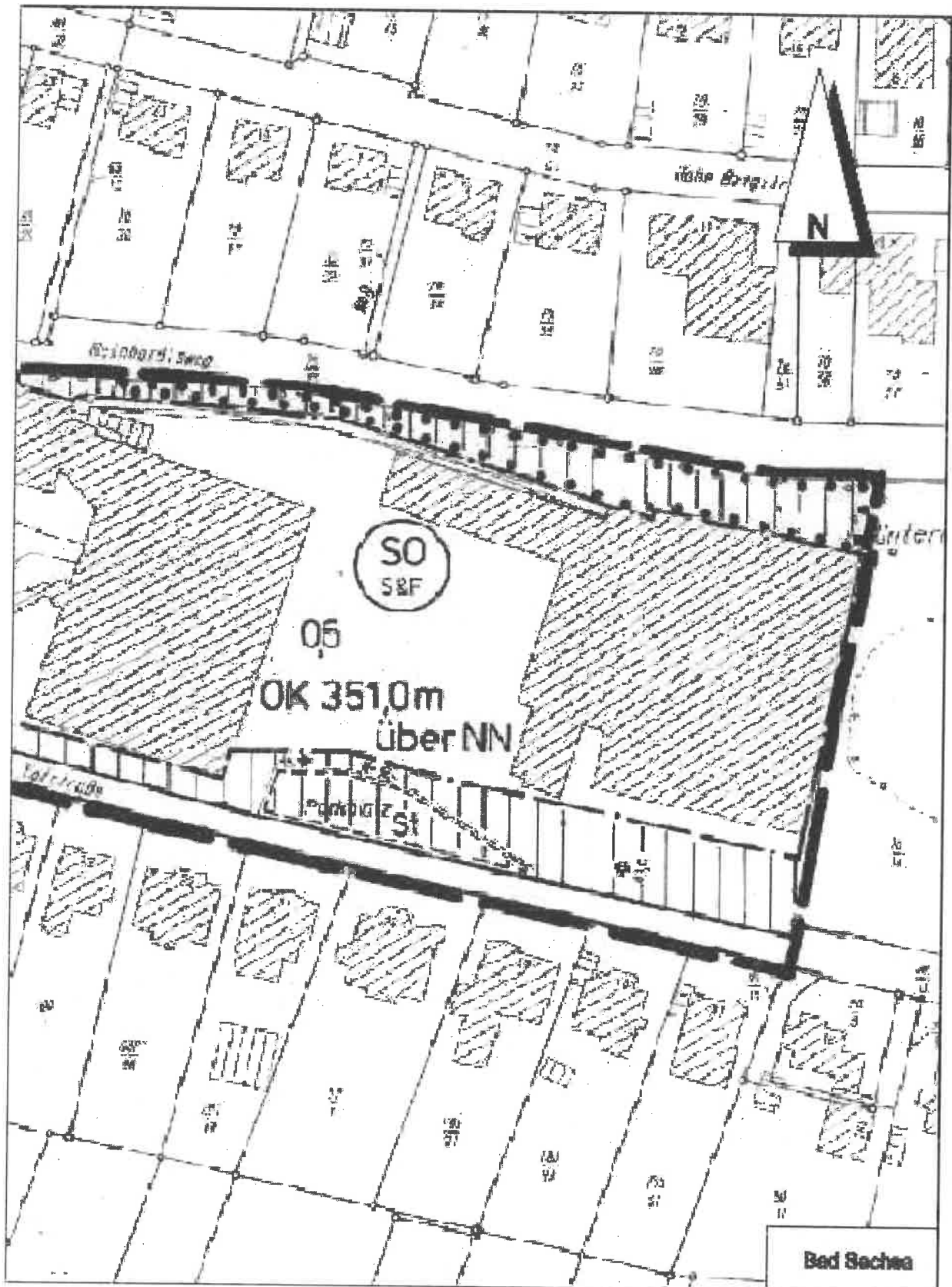
Es wird weiterhin festgelegt, dass im gesamten Plangebiet mindestens 26 standortheimische Laubbäume anzupflanzen sind. Diese Festsetzung ist bereits erfüllt.

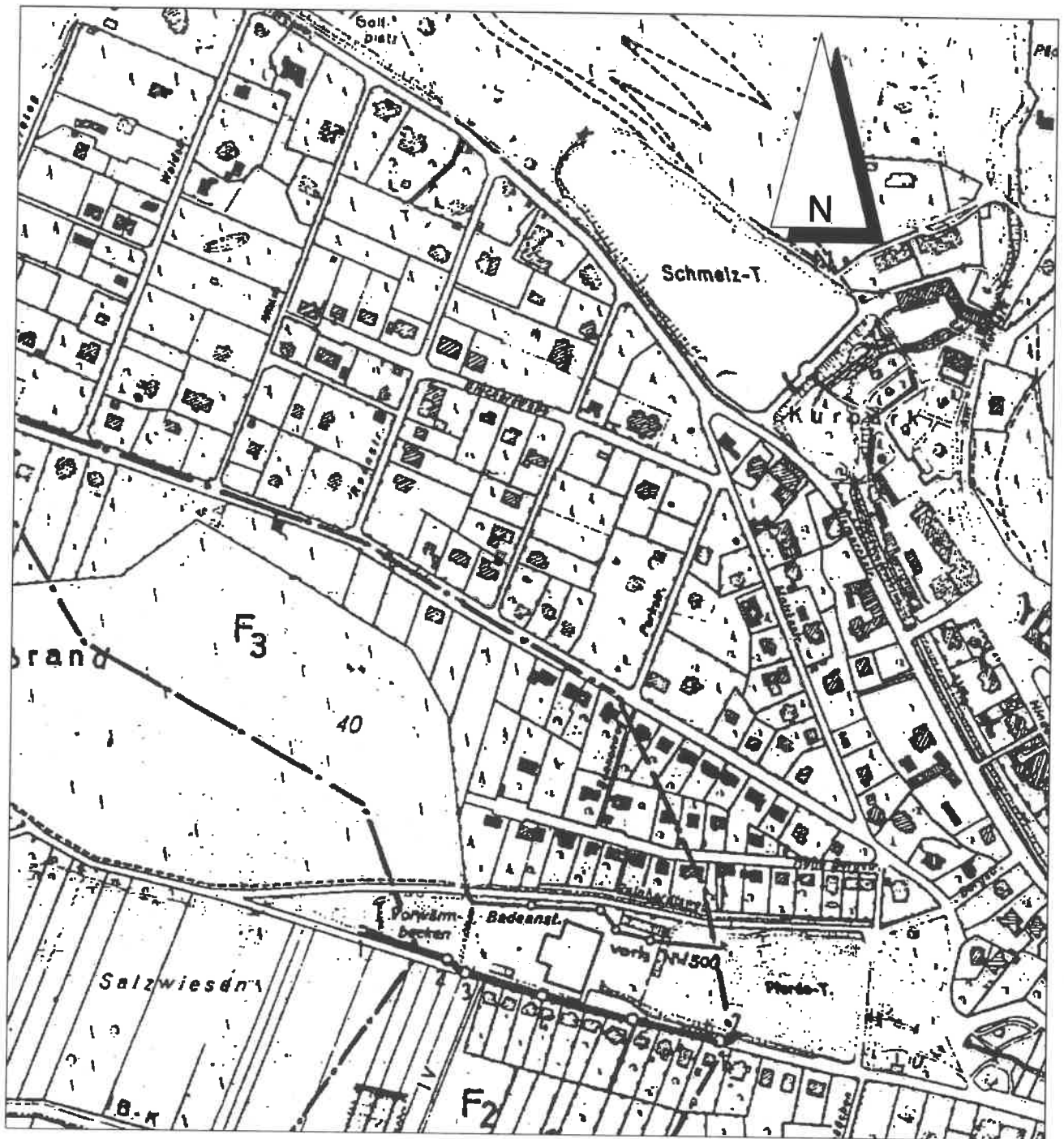
Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 30A „Talstraße – neu“
Ausschnitt aus der Ursprungsfassung, M 1 : 1.000





2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bereits weitgehend bebaut. Der Freibereich wird als Grünanlage genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Planänderung sollen zusätzlich Ferienwohnungen in diesem Bereich des Salztalparadieses eingerichtet werden können, um einen entsprechenden Bedarf zu decken und damit die Entwicklungsfähigkeit der Gesamtanlage zu unterstützen. Damit werden die raumordnerischen Ziele zugunsten der Erholung und des Fremdenverkehrs unterstützt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten, so dass keine weitergehende Bebauung ermöglicht wird, als dies bislang der Fall ist.

Da aufgrund der Zulässigkeit von Ferienwohnungen ein entsprechender Stellplatzbedarf entsteht, der in unmittelbarer Nähe gedeckt werden sollte, wird zusätzlich zur unveränderten überbaubaren Fläche eine entsprechende Fläche für Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird für den sehr eng gefassten Änderungsbereich nicht übernommen, da sie für den gesamten Planbereich bereits umgesetzt wurde.

Belange des Klimaschutzes sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Innenentwicklung Bad Sachsas an dieser Stelle gefördert werden. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann danach im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30A

„Talstraße – neu“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Sachsa beschlossen.
Bad Sachsa, den

Siegel

Bürgermeister